

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGADAAN PERUMAHAN
ANTARA BANK, DEVELOPER DAN KONSUMEN
DI PT.BANK NIAGA,Tbk CABANG A.YANI SEMARANG**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

Program Studi Magister Kenotariatan

**OLEH :
DYAH RAHMAWATI
NIM : B4B004100**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGADAAN PERUMAHAN ANTARA BANK, DEVELOPER DAN KONSUMEN DI PT.BANK NIAGA,Tbk CABANG A.YANI SEMARANG

**Disusun oleh :
DYAH RAHMAWATI, SH
NIM : B4B004100**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 15 Agustus 2006 dan
Dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

**Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

Pembimbing Utama

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**HERMAN SUSETYO, SH, MH
NIP. 130 702 192**

**H. MULYADI, SH, MS
NIP. 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

Yang Menyatakan

DYAH RAHMAWATI, SH

B4B 004 100

ABSTRAKSI

Beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (Developer). Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Perjanjian dalam hal Pengadaan Perumahan, antara Developer, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang, mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut dan mengetahui jalan keluar yang harus ditempuh oleh PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang apabila ada yang tidak memenuhi Isi Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut (baik developer maupun konsumen).

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan hal-hal bahwa pada pelaksanaan pelaksanaan perjanjian kerja sama antara developer dengan Bank Niaga memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak kedua yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut tidak adanya dasar hukum yang jelas terhadap perjanjian tersebut sehingga perjanjian yang dimiliki tidak memiliki kekuatan hukum jika terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh pihak Developer dan tidak adanya jaminan fisik dari developer kepada Bank Niaga sehingga apabila terjadi penyimpangan tidak dapat dilakukannya sangsi nyata kepada pihak developer.

Pada pelaksanaan pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank Niaga dengan Konsumen memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak pemberi dana yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah adanya dampak secara tidak langsung pada perjanjian yang dilakukan oleh konsumen dan Bank Niaga dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer dan Kurang kuatnya dasar hukum yang melandasi perjanjian tersebut terutama jika terjadi kemacetan angsuran kredit yang disebabkan oleh developer.

Kata Kunci : Perjanjian dalam hal Pengadaan Perumahan

ABSTRACT

Some cases of housing generally put the customers as a weak group compared to the developer. Those cases are basically started with inequality between what is in the brochure or advertisement and what is in the agreement signed by the customers. The existing facts will open our eyes that the customers' position is in a weak side. Besides, law protection for customers is not as expected. Shofie criticized this reality as follows, "Marketing by the developer is so tendentious, that the information conveyed is misleading (misleading information) or not true. On the other side, the customers have signed the agreement of trading or even credit agreement with the bank giving credit of housing ownership".

The purposes of this research are to investigate the undertaking of an agreement in housing project, between developer, customer, and *PT. Bank Niaga, Tbk. Cabang A. Yani Semarang*, to examine the problems faced by *PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang* in undertaking agreement of housing project, and to recognize the ways to overcome the problems if there is one side that does not meet the contents of the agreement, developer or customers.

Based on the analyzed data, it can be concluded that in the undertaking of the agreement between developer and Bank Niaga there are some weaknesses that make Bank Niaga as the second side suffers from detriment. The detriment is caused by the imperceptible law in the undertaking of the agreement. Besides, there is no physical guarantee from the developer for Bank Niaga.

In undertaking the agreement of credit between Bank Niaga and customers, there are several weaknesses that make Bank Niaga suffers from loss, which are indirectly a bad effect in the agreement between the customers and Bank Niaga from the agreement of trading between customers and developer and a weak basic law in the agreement.

Keyword : Investigate the undertaking of an agreement in housing project

MOTTO

Apabila saya ingin mengubah sebuah keadaan, saya akan mengubah diri saya lebih dahulu. Dan untuk mengubah diri saya secara efektif, saya lebih dahulu harus mengubah persepsi saya.

(Stephen R. Covey)

Cara untuk menjadi di depan, adalah memulai sekarang. Jika memulai sekarang, tahun depan Anda akan tahu banyak hal yang sekarang tidak diketahui, dan Anda tak akan mengetahui masa depan jika Anda menunggu-nunggu.

(William Feather)

Jika kita mencoba melakukan yang lebih baik daripada yang kita pikir bisa kita lakukan, kita akan terkejut bahwa sebenarnya kita bisa melakukan hal itu.

(Anonim)

PERSEMBAHAN

Meskipun penulisan tesis ini masih banyak kekurangan-kekurangannya, tetapi penulis dengan penuh rasa haru dan bangga berharap semoga jerih payah dalam penulisan tesis ini dapat menambah pengetahuan bagi kita semua dan semoga dapat memberi tambahan masukan bagi dunia ilmu pengetahuan pada umumnya.

Dan dengan persaan yang tulus dan ikhlas, sebagai tanda kenang-kenangan dan sebagai tanda cinta kasih, tesis ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibuku tercinta, yang dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan telah membesarkan, mendidik, mendorong dan menghantarkan ke pintu keberhasilanku
2. Suami dan anak-anakku tercinta, yang telah banyak memberiku dorongan dan motivasi demi kelancaran studiku ini
3. Sahabat-sahabat dekatku baik di kantor PT.Bank Niaga,Tbk cabang A.Yani semarang, maupun di kampus Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah berbagi dalam suka dan duka
4. Serta baktiku juga buat almamater Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

---- Semoga ALLAH SWT senantiasa
melimpahkan berkah dan rahmat kepada mereka
semua, Amin..... Amin.... Ya Robbal Alamin---

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik dan hidayahNya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul ”Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang” tepat pada waktunya.

Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, SH.MS, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak Herman Susetyo, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini
3. Bapak Yunanto, SH.MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang
4. Tim Review Proposal yang telah banyak memberikan masukan dan penyempurnaan dalam penulisan tesis ini
5. Bapak A.Kusbiyandono, SH.Mhum dan Bapak Hendro Saptono, SH.Mhum selaku dosen Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini

6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis
7. Bapak dan Ibu Staf Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan
8. Bapak Flory Santosa, AVP, selaku Jateng Area Mortgage PT.Bank Niaga,Tbk
yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dan bersedia meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk, pengarahan dan keterangan-keterangan yang sangat berguna dalam penyusunan tesis ini
9. Ibu Hamidah, Sr.Mgr, selaku Jateng Area Support PT.Bank Niaga,Tbk, yang dalam kesibukannya bersedia meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk, pengarahan dan keterangan-keterangan yang sangat berguna dalam penyusunan tesis ini
10. Ibu Endang Susanti, AM, selaku Sales Mortgage PT.Bank Niaga,Tbk cabang A.Yani Semarang, yang telah meluangkan waktu untuk memperkenalkan developer-developer yang telah bekerja sama dengan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang
11. Ibu Nismawati Pulungan, SM, selaku Credam Head Consumer PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang, yang telah meluangkan waktu dalam membantu penulis memperoleh data
12. Notaris Tuti Wardhani, SH, selaku Notaris Approved PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang, yang selalu memberikan motivasi, dorongan dan juga bantuan baik moril maupun materiil
13. Bapak Andi Firman Th, suamiku dan anak-anakku Andi Rizal dan Andi Faisal, yang selalu mendoakan dan mendorongku untuk segera menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini
14. Bapak H.Noor Fakhri, Ibu H.Masrufah orangtuaku, kakakku Mas Ayiek, adik-adikku: Aniek, Amiek, Iffa dan Reza, yang telah memberikan do'a, dorongan moril dan materiil yang sangat besar artinya bagi penulis

15. Rekan-rekan kerja sekantor, Mbak Desi, Mbak Susi, Mbak Widjaja, Mbak Nona, Mbak Fitri, Mas Iwan , Vanny, Dian, dan semua teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan semuanya, yang selalu memberikan dorongan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan studi Sarjana S2 ini
16. Rekan-rekan mahasiswa angkatan tahun 2004, yang telah banyak memberikan bantuan baik moril maupun materiil, terutama sahabat-sahabatku yang selalu bersama-sama : Dwi Purnama, Bintarwan, Priyono, Nana Djunaedi, Yosep Gunawan dan Mbak Dwi Djati
17. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu

Dengan diringi doa dan harapan semoga jasa dan budi baik semua pihak di atas memperoleh balasan yang berlipat dari ALLAH SWT. Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pelaksanaan perjanjian pengadaan perumahan pada khususnya

Semarang, 20 Agustus 2006

DYAH RAHMAWATI, SH

DAFTAR ISI

	halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan	iii
Abstraksi	iv
Abstract	v
Motto	vi
Halaman Persembahan	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	7
C. Perumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	11
A.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	11
A.2. Asas –asas dalam Hukum Perjanjian	12
A.3. Syarat Sahnya Perjanjian	14
A.4. Wanpretasi dan Akibatnya	16
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	17
B.1. Pengertian Perjanjian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit	17
B.2. Bentuk Perjanjian Kredit Perbankan	20
B.3. Kredit Sebagai Usaha Perbankan	23

	C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Konsumen, Developer Dan Bank	24
	C.1. Pengertian Umum Tentang Konsumen	24
	C.2. Perlindungan Konsumen Perumahan	25
	C.3. Pengertian Umum Tentang Developer (Pengembang)	28
	C.4. Perjanjian Dalam Jual Beli Rumah	30
BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Metode Pendekatan	36
	B. Jenis Penelitian	36
	C. Populasi	37
	D. Penentuan Sampel	37
	E. Teknik Pengumpulan Data	38
	F. Analisis Data.....	39
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Tentang PT. Bank Niaga, Tbk	40
	B. Gambaran Umum tentang Pelaksanaan Perjanjian antara PT.Bank Niaga, Tbk dengan Developer	42
	C. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bank Niaga dengan Developer Aproved	46
	D. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Pada Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bank Niaga dengan Developer Aproved	54
	E. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank Niaga dengan Konsumen dalam Pembelian Rumah	58
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran-saran	67
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemenuhan kebutuhan akan Perumahan merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian pemenuhan kebutuhan itu tidak sekedar syarat formal untuk berlindung. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Tujuan pembangunan perumahan pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan.

Kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, oleh karenanya ketika berbicara masalah perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan menjadi monopoli individu itu saja.

Memang telah ada *Political Will* dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Walaupun

demikian, laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan perumahan (Developer) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk masyarakat disegala sektor, baik menengah keatas maupun kalangan menengah ke bawah. Perusahaan Pengembang Perumahan (Developer) ini sebagian tergabung dalam organisasi REI (Real Estate Indonesia) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang Perumahan dan yang lain adalah pengusaha perumahan perorangan.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan akan Perumahan, khususnya di Kota Semarang dan sekitarnya, meskipun demikian pemenuhan kebutuhan perumahan ini bukan tanpa kendala, konsumen yang keberadaanya sangat tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara –cara yang seefektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk tersebut.

Untuk itu semua cara pendekatan diupayakan, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negative bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas atau

mutu barang, informasi yang tidak jelas bahkan menyesatkan, pemalsuan dan sebagainya.

Beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (Developer). Merembaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen.

Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR)”¹

Mengingat masyarakat yang kebanyakan membutuhkan rumah adalah mereka yang tergolong berpenghasilan marginal, maka cara yang sering dipilih mereka dalam rangka membeli rumah adalah dengan sistem angsuran, yaitu menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Perumahan melalui bank pemberi kredit. Untuk memenuhi kebutuhan konsumen yang menginginkan perumahan tersebut, bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang salah

¹ Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74

satu kegiatan usahanya adalah memberikan kredit, dapat merealisasikan keinginan konsumen tersebut.

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 thn 1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan, yang disebut Bank adalah :

“Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang menguntungkan dan membawa manfaat bagi konsumen/nasabah, namun kredit yang berkualitas hanya dapat diperoleh dari suatu evaluasi yang tepat dan termasuk didalamnya memahami resiko kredit. Bank juga diharuskan mengadakan analisis kredit dengan berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit sebagai upaya bank untuk tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian (*Prudential*).

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 thn 1998 tentang Pokok-pokok Perbankan, dikatakan sebagai berikut :

“Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor”

Penilaian secara seksama seperti yang tersebut di atas, kemudain dikenal dengan sebutan *The Five C's of credit analysis* atau 5 C's, pada dasarnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*Willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*Ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjamannya.²

² Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993, hlm 99

The Five C's of Credit analysis atau 5 C's meliputi :

- Penilaian watak (Character)
- Penilaian kemampuan (Capacity)
- Penilaian terhadap modal (Capital)
- Penilaian terhadap agunan (Collateral)
- Penilaian terhadap prospek usaha debitur (Condition)

Selain hal-hal tersebut di atas, bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta.³

Dalam transaksi Pengadaan Perumahan dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melibatkan sekurang-kurangnya ada tiga pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya dan tidak dapat dipisahkan , yaitu konsumen, developer dan Bank pemberi kredit.

Bank akan membuat suatu Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU) dengan Developer, kemudian Bank akan membuat suatu Perjanjian Kredit dengan Konsumen, Bank juga akan melihat apa yang telah disepakati antara Konsumen dan Developer yang telah terjadi.

Untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan, dalam perjanjian Kerjasama dengan developer Bank memasukkan beberapa klausula-klausula yang berisi :

- Melindungi kepentingan Bank pemberi kredit dalam hal ini berkaitan dengan asset Bank, yaitu rumah yang dijaminkan
- Melindungi kepentingan konsumen/debitur, agar tetap lancar dalam hal pembayaran angsuran dan tidak dirugikan oleh pihak developer

³ Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan suatu tinjauan Yuridis*, liberty, Yogyakarta, 1989, hlm 15

- Menjaga kualitas developer, jangan sampai developer tersebut melakukan perbuatan yang tidak baik atau curang terhadap Bank maupun konsumen/debitur

Sebelum bank menentukan apakah developer dapat dibiayai atau tidak , maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan harus dilakukan penyelidikan (*Investigasi*) oleh bank sebagai pemberi kredit , yaitu :

- Lokasi perumahan
- Identitas developer/pengembang
- Perizinan
- Spesifikasi teknis bangunan
- Fasilitas yang tersedia
- Prasarana dan sarana lingkungan
- Harga tanah

Bila tahapan-tahapan tersebut telah dilakukan dan memenuhi kriteria bank pemberi kredit, maka akad kredit antara konsumen dengan bank pemberi kredit dapat dilakukan dan dana pembelian rumah dapat diterima oleh developer.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan yang dilakukan di PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang , di sini yang akan penulis fokuskan adalah masalah Perjanjian Pengadaan Perumahan antara Tiga Pihak yaitu antara Developer, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang .

Dari hal tersebut diatas penulis akhirnya mengangkat judul :

“Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan antara Bank, Developer dan Konsumen di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang”

B. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dengan mengingat bahwa bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai salah satu kegiatan usaha yaitu memberikan kredit, serta tingginya kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan perumahan dan banyaknya pelaku usaha dalam bidang perumahan maka permasalahan dalam proposal tesis ini dibatasi pada *Pelaksanaan perjanjian Pengadaan Perumahan antara Developer, Konsumen dan Bank, yang dilakukan pada PT. bank Niaga Semarang Cabang A.Yani*

C. Perumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana telah diuraikan maka permasalahan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan antara Developer, Konsumen dengan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang ?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul, bagaimana cara mengatasinya dan bagaimana penyelesaiannya dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan pada PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang ?

D. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pelaksanaan Perjanjian dalam hal Pengadaan Perumahan , antara Developer, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang .
2. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PT. Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut serta mengetahui jalan keluar yang harus ditempuh oleh PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang apabila ada yang tidak memenuhi Isi Perjanjian Pengadaan Perumahan tersebut (baik developer maupun konsumen)

E. Manfaat Penelitian

1. Secara Praktis
 Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk mencegah seminimal mungkin terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian , khususnya antara developer, konsumen dan PT. Bank Niaga Semarang Cabang A.yani
2. Secara Teoritis
 Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan sanksi apabila terjadi wanprestasi.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini disusun secara sistematis dalam bentuk tesis yang terdiri dari 5 (lima) bab yaitu:

Bab I : Pendahuluan yang menguraikan latar belakang mengapa penulis mengangkat topik tentang Pelaksanaan perjanjian Pengadaan Perumahan antara Developer, Konsumen dan Bank, yang dilakukan pada PT. bank Niaga Semarang Cabang A.Yani.

Bab II : Tinjauan Pustaka, menguraikan tentang Tinjauan Pustaka mengenai berbagai pengertian serta uraian tentang hal hal yang berkaitan dengan pokok pembahasan tesis yaitu uraian tentang:

1. Tinjauan umum tentang perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, asas hukum perjanjian, syarat-syarat suatu perjanjian, wanprestasi dan akibatnya
2. Tinjauan umum tentang Perjanjian kredit yang meliputi Pengertian perjanjian kredit dan unsur-unsur kredit, bentuk perjanjian kredit perbankan, kredit sebagai usaha perbankan
3. Tinjauan umum tentang perjanjian jual beli rumah antara konsumen, developer dan bank yang meliputi pengertian umum tentang konsumen, perlindungan konsumen perbankan, pengertian umum tentang developer, dan perjanjian dalam jual beli rumah.

Bab III : Metode Penelitian, dalam bab ini berisi tentang metode yang digunakan dalam menyusun tesis ini dan gambaran tentang pelaksanaan penelitian itu sendiri.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang didapat dari lapangan.

Bab V : Penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pembahasan tentang perjanjian kiranya tidak dapat dilepaskan dari pembahasan tentang perikatan, hal tersebut disebabkan keduanya mempunyai kaitan yang erat, dimana perjanjian merupakan salah satu sumber atau yang menjadi sebab lahirnya perikatan, disamping sumber lainnya yaitu undang-undang. Jika kita berbicara mengenai perjanjian dalam aspek hukum, maka peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”. Dalam Buku Ketiga tersebut ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Bab Kedua. Perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang hukum Perdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian adalah :

“Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Namun demikian rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tampaknya kurang lengkap, karena yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja, padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, para pihak saling

mengikatkan diri sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik, oleh sebab itu rumusan dari pasal tersebut seharusnya ditambah “ atau saling mengikatkan dirinya satu sama lain”

Pendapat dari Prof. Purwahid Patrik, bahwa Perjanjian adalah :

“Perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik”⁴

Pada intinya, perjanjian ini menimbulkan perikatan diantara para pihak, dengan demikian terlihat adanya hubungan antara perjanjian dengan perikatan sebagai suatu hubungan sebab akibat (*causalitas*).

Perjanjian sering pula diistilahkan dengan persetujuan, hal demikian disebabkan karena penekanan terhadap adanya unsur persetujuan para pihak untuk melahirkan hubungan hukum diantara para pihak.

Dari uraian tentang pengertian perjanjian diatas, kiranya dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, dimana pihak-pihak tersebut saling bersepakat untuk melahirkan hubungan hukum diantara mereka.

A.2. Asas –asas dalam Hukum Perjanjian

Yang dimaksud dengan asas-asas di sini adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum, baik yang berhubungan dengan lahirnya

⁴ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II*, jilid I, 1998, hlm 1-3

perjanjian, isi perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Asas-asas hukum dalam perjanjian sangatlah perlu dikaji untuk lebih mudah memahami berbagai ketentuan undang-undang mengenai sahnyanya suatu perjanjian.

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas hukum, antara lain :

- Asas Konsensualisme (Kesepakatan), yaitu suatu persesuaian kehendak yang menyangkut saat lahirnya suatu perjanjian. Hukum perjanjian menagnut asas konsensualisme berarti bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian, cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut.
- Asas kebebasan berkontrak, asas ini tertuju pada isi dari perjanjiannya. Asas ini mengandung maksud untuk memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian mengenai apa saja, asalkan perjanjian yang dibuat tersebut disebabkan sesuatu yang halal. Kebebasan tersebut tentunya harus dibatasi demi kepentingan hidup bermasyarakat, pembatasan tersebut tertuang dalam pasal 1337 KUH Perdata, yaitu selama tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- Asas kekuatan mengikatnya perjanjian bagi para pihak. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai suatu undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya, hal ini berarti bahwa para pihak yang

mengadakan perjanjian tidak dapat melepaskan diri secara sepihak terhadap perjanjian yang bersangkutan tanpa adanya kesepakatan dari pihak lainnya. Jika salah satu pihak memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dari pihak lainnya, maka ia dapat dinyatakan wanprestasi.

- Asas Itikad baik (Kepercayaan), asas ini tertuju pada pelaksanaan dari perjanjian yang diadakan para pihak, asas itikad baik ini mengandung makna bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas jalur yang benar. Itikad baik yang berkonotasikan kejujuran, merupakan salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian. Undang-undang memang hanya menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus diartikan itikad baik, namun kiranya hal tersebut harus diartikan meliputi seluruh proses dari perjanjian tersebut, mulai dari awal pembuatannya sampai pada berakhirnya perjanjian tersebut.

A.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

Di dalam ilmu hukum, syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, karena didalamnya menyangkut subyek-subyek atau pelaku dalam suatu perjanjian, sementara itu syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif, karena didalamnya menyangkut obyek dan yang diperjanjikan.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas Subekti secara tepat telah memperjelas keempat syarat itu dengan cara menggolongkan dalam 2 (dua) bagian, yaitu:

Bagian ke-1 : mengenai subyek perjanjian yaitu :

- Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut.
- Adanya kesepakatan (konsensus) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan).

Bagian ke-2 : mengenai obyek perjanjian, ditentukan :

- Apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing pihak.
- Apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada hakim, akan tetapi hal tidak dipenuhinya syarat-syarat obyektif diancam dengan kebatalan perjanjiannya demi hukum.

A.4. Wanprestasi dan Akibatnya

Wanprestasi menurut bahasa hukum dapat diartikan apabila seseorang yang berjanji terhadap orang lain dalam perjanjian tidak melakukan prestasinya. Mashudi dan Moch. Chidir berpendapat bahwa yang dimaksud dengan prestasi adalah kewajiban yang harus ditunaikan oleh pihak pertama, terhadap pihak lain yang mempunyai hak menuntut pelaksanaannya. Para ahli hukum lain seperti Subekti berpendapat bahwa prestasi merupakan barang sesuatu yang dapat dituntut.⁵

Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas kewajiban untuk :

- Memberikan sesuatu
- Melakukan sesuatu atau
- Tidak melakukan sesuatu.

Ahli hukum seperti M.Yahya Harahap merumuskan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.⁶

Menurut R. Subekti⁷, bentuk wanprestasi dari para pihak itu dapat berupa :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat
- Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

⁵ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Intermasa, Jkt, 1987, hlm 45

⁶ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986, hl, 60

⁷ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Loc. cit*

Pihak yang wanprestasi dapat diberikan sanksi berupa :

- Membayar kerugian yang diderita kreditor
- Pembatalan perjanjian
- Peralihan resiko
- Membayar biaya perkara bila sampai diperkarakan dimuka hakim

B. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

B.1. Pengertian Perjanjian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit

Didalam Undang-Undang No. 10 Thn 1998, tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Thn 1992 Tentang Perbankan, pada Pasal 1 butir 11 ditegaskan bahwa :

“Kredit adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Menurut Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit antara kreditur dan debitur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.⁸

⁸ Simorangkir OP, *Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan*, cet.4, Yograti, Jakarta, 1983 hlm 91

Menurut Untung, intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur lainnya adalah mempunyai pertimbangan tolong menolong. Selain itu dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontra prestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur adalah adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan yang berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi ada suatu masa yang memisahkannya. Kondisi ini mengakibatkan resiko yang berupa ketidakpastian, sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.⁹

Menurut Djumhana, kredit yang diberikan oleh Bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh Bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha Bank untuk mendapatkan keuntungan, maka Bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (*Profitability*) dari suatu kredit.¹⁰

Dari rumusan-rumusan tersebut di atas dapat diketahui bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara Bank sebagai kreditur

⁹ H Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2000 hlm 2

¹⁰ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000 hlm 299

dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini Bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Dari uraian ini jelaslah bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam pengganti. Perjanjian tersebut diatur dalam Bab Ke tigabelas Buku Ketiga KUP Perdata.¹¹

Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa Undang-undang Perbankan menunjuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yang menyebutkan :

“Perjanjian pinjaman meminjam ialah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu, barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Dalam perjanjian ini pihak yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum jangka waktu yang diperjanjikan berakhir (Pasal 1759 KUH Perdata), sedangkan pihak peminjam berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan keadaan yang sama dalam waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata), selain itu berkewajiban pula membayar bunga, karena undang-undang memperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabiskan karena pemakaian (Pasal 1765 KUH Perdata)

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut :

¹¹ Ibid, hal 315

- Kepercayaan, setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan Bank, bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan
- Waktu, antara pemberian kredit oleh Bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu
- Resiko, setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali, ini berarti makin panjang jangka waktu kredit makin tinggi resiko kredit tersebut
- Prestasi, setiap kesepakatan yang terjadi antara Bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontraprestasi dan setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur (Bank) dan pihak debitur (nasabah), maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (Akad kredit) secara tertulis.

B.2. Bentuk Perjanjian Kredit Perbankan

Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak dijumpai pengertian Perjanjian Kredit, istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 no. 2/539/UPK/Pemb/1996 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb/1996 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang

Perkreditan diinstruksikan, bahwa dalam pemberian kredit bentuk apapun Bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Didalam Penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, dinyatakan bahwa :“Pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis”

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa Perjanjian Kredit Bank adalah Perjanjian pendahuluan (*Voorvereenkomst*) dari penyerahan uang.¹²

Perjanjian pendahuluan yang dimaksud adalah hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit perlu mendapatkan perhatian yang khusus, baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah selaku debitur, karena setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Dalam praktek perbankan, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus dipedomani, yaitu perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, serta harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali dan persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

Di dalam praktek hukum dikenal pula istilah perjanjian kredit dengan *Standard Contract*. Menurut HJ. Sluyter sebagaimana disitir oleh Penggabean,

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni cet.1, Jakarta, 1994 hlm 156

pengertian *Standard Contract* merupakan kontrak yang bersifat paksaan, bersifat lebih dipaksakan berdasarkan ketentuan ekonomi yang lebih kuat, sedang salah satu pihak kurang cukup pengertian tentang kontrak tersebut atau mungkin juga karena kecerobohan pada pihak lain, dengan pengertian itu ia nampaknya mempersamakan *standard contract* dengan *adhesie contract*, di mana salah satu pihak dipaksa oleh pihak lain.¹³

Perjanjian dalam bentuk *standard contract* biasanya tidak dapat berbentuk lisan, karena kreditur akan mengalami kesulitan untuk mengingat seluruh isi perjanjian yang biasanya tidak sedikit. Dengan tertulis kreditur dapat menentukan isi perjanjian satu kali untuk dipergunakan berkali-kali.

Sehubungan dengan *standard contract* tersebut di atas, maka seluruh kalangan perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya telah mempraktekkan penggunaan *standard contract* ini, ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blanko (formulir) perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam blanko tersebut pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya.

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu :

- Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta dibawah tangan dan
- Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaries (notariil) atau akta otentik

¹³ Henry P Panggabean, *Berbagai masalah Yuridis yang dihadapi Perbankan mengamankan pengembalian kredit yang disalurkanannya*, Majalah Varia Peradilan No 80/1992, hlm 62

B.3. Kredit Sebagai Usaha Perbankan

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan sangat besar peranannya dalam kehidupan masyarakat, dalam menjalankan peranannya bank bertindak sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai salah satu kegiatan usaha yaitu memberikan kredit. Adapun pemberian kredit dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan pada bank dari para nasabahnya.

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Dari pengertian tersebut di atas, maka kita melihat bahwa usaha bank sangat erat hubungannya dengan kegiatan peredaran uang, dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan di masyarakat.

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting, oleh karena itu bank selalu diikutsertakan dalam menentukan kebijakan moneter, pengawasan devisa dan bidang keuangan lainnya. Hal ini disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit dan kredit yang diberikan mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya bidang ekonomi.

Dengan demikian bank berfungsi sebagai :¹⁴

¹⁴ M.Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT Cita Aditya Bakti, 2000, hlm 84

- Pedagang dana (Money Lender), yaitu tempat yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Dalam fungsinya sebagai penyalur dana, maka bank memberikan kredit atau memberikannya dalam bentuk surat-surat berharga.
- Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang, Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya, jika keduanya melakukan transaksi, nasabah cukup memerintahkan bank untuk menyelesaikan pembayaran.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA KONSUMEN, DEVELOPER DAN BANK

C.1. Pengertian Umum Tentang Konsumen

Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan bahwa konsumen adalah :

“Setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Sesuai dengan bunyi Penjelasan Pasal 1 butir (2), Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, kata “pemakai” menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (Ultimate Consumer) yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk.

Hal inipun diperkuat oleh pendapat Nasution, yang mengatakan bahwa konsumen akhir, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup

pribadi, keluarga atau rumah tangganya, dan tidak untuk keperluan komersial.¹⁵

Bertitik tolak dari definisi konsumien dan penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumien yaitu :

- Konsumen adalah setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan atau jasa yang tersedia di dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup
- Barang dan atau jasa, diperoleh melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang, namun dapat juga barang atau jasa diperoleh tidak melalui mekanisme pemberian prestasi dengan cara membayar uang.

C.2. Perlindungan Konsumen Perumahan

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Di samping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrument terpenting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan dan berkaitan erat dengan

¹⁵ Nasution, AZ, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar harapan, Jakarta, 1999, hlm 73

pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 bahwa :

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.”

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Dapat diketahui bahwa rumah adalah bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidaklah mengherankan bila masalah perumahan menjadi masalah yang penting bagi individu.¹⁶

Salah satu faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah, hal ini terutama disebabkan oleh kurangnya kesadaran dari pihak konsumen itu sendiri dan rendahnya pendidikan konsumen yang ada. Oleh karena itu Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang ada, dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

¹⁶ Budihardjo, *Sejumlah masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung, 1992, hlm 145

Upaya pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang dapat melindungi kepentingan konsumen secara integrative dan komprehensif, tetapi perlu juga tentang peraturan pelaksanaan, pembinaan aparat, pranata dan perangkat-perangkat yudikatif, administratif dan edukatif, serta sarana dan prasarana lainnya, agar nantinya undang-undang tersebut dapat diterapkan secara efektif di masyarakat.

Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa :” Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali.”

Mengenai hal ini Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Menurut Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk :

- Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
- Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan atau jasa
- Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen
- Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
- Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha
- Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen

C.3. Pengertian Umum Tentang Developer (Pengembang)

Menurut Permendagri Nomor 3 Tahun 1987 Pasal 1 angka (1), pengertian perusahaan pembangunan perumahan adalah “

Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.”

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 golongan berdasarkan kepemilikan dan sasaran pembangunan perumahan yaitu :

- Perusahaan Pengembang Milik Negara

Perusahaan ini identik dengan Perum Perumnas, selain bertujuan menjangkau keuntungan, tetapi juga menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

- Perusahaan Pengembang Swasta

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah keatas maupun kebawah. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dengan organisasi REI (Real Estate Indonesia), yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan di Indonesia.

Usaha real estate pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk segala hal yang dilakukan di atasnya, sehingga dari bidang real estate timbul spesialisasi-spesialisasi profesi sebagai berikut : pengembangan tanah dan bangunan, penilaian real estate, pengelolaan harta milik, usaha perantara, usaha pembiayaan real estate, usaha penelitian dan lain-lain. Dari usaha-usaha real estate yang berkembang pesat di Indonesia adalah usaha pengembangan tanah dan bangunan yang dikenal sebagai profesi pengembang kawasan perumahan dan pemukiman atau sering disingkat dengan profesi pengembang (Developer)

C.4. Perjanjian Dalam Jual Beli Rumah

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.¹⁷

Dalam transaksi jual beli rumah melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit.

Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu :

1. Pra Kontraktual

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen dan bank pemberi kredit sebelum memastikan apakah pembelian rumah yang diminati oleh konsumen dapat dibiayai, ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan oleh konsumen dan Bank pemberi kredit kepada pengembang yang dipilih, yaitu

- i) Lokasi Rumah, dalam hal ini seorang konsumen dan pemberi kredit harus melakukan identifikasi terhadap lokasi rumah yang akan dibeli, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
- ii) Identitas Pengembang, mengenal identitas pengembang dapat memberikan informasi tentang prestasi pengembang, sejauh mana kiprahnya sebagai pengembang, apakah sering bermasalah atau

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm17

mungkin tipe pengembang yang mengeksploitasi hak-hak konsumen dan apakah pengembang tersebut lancar dalam perputaran keuangan, tidak masuk dalam daftar hitam bank Indonesia.

- iii) Spesifikasi teknis bangunan, langkah ini ditempuh untuk menghindari akibat samping yang ditimbulkan dari pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan prosedur teknis, hal ini juga akan membantu konsumen dan bank pemberi kredit di dalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan konsumen, karena tidak dapat dipungkiri seringkali spesifikasi teknis yang ada pada brosur menyimpang dari standar spesifikasi yang senyatanya.
- iv) Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah. Fasilitas yang tersedia dapat memberikan gambaran kepada konsumen berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli rumah, jika dibandingkan dengan fasilitas yang tersedia, apakah fasilitas yang tersedia telah layak dengan harga jual yang ditawarkan oleh pengembang.
- v) Prasarana dan sarana lingkungan, kenyamanan sebuah rumah adalah tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, karena ini juga merupakan sebuah kebutuhan, jangan sampai konsumen dihadapkan pada janji-janji palsu developer, untuk itu konsumen harus menanyakan kepastian terhadap keseluruhan fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang.

vi) Harga tanah dan bangunan rumah, informasi akan dua hal tersebut akan memberikan gambaran kepada konsumen dan bank pemberi kredit, karena hal tersebut berhubungan dengan berapa besar jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada konsumen oleh bank pemberi kredit.

2. Kontraktual

Adalah tahap yang ditempuh apabila proses persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai pemberi kredit.

Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan beberapa cara, tetapi lazimnya digunakan dengan dua cara pembayaran, yaitu dengan sistem pembayaran tunai dan sistem angsuran.

Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati dan diserahkan pada saat serah terima rumah.

Sistim pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan bank pemberi kredit.

Mengingat masyarakat yang kebanyakan membutuhkan rumah adalah mereka yang tergolong berpenghasilan sedang, maka cara yang seringkali dipilih adalah sistem angsuran dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank pemberi kredit, dengan pembayaran angsuran setiap bulannya selama jangka waktu perjanjian kredit pemilikan rumah.

Pada saat konsumen menyetujui harga rumah berikut tanah untuk dibelinya, selanjutnya konsumen melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR) dengan prosedur yang telah ditentukan oleh bank pemberi kredit. Dengan penandatanganan perjanjian kredit ini sekaligus konsumen memberi kuasa kepada bank pemberi kredit untuk membayarkan harga rumah berikut tanahnya yang dibeli kepada pengembang sebagai penjual, tanah dan bangunan rumah yang dibeli konsumen dari pengembang, menjadi agunan/jaminan utama atas pinjaman kredit dari bank pemberi kredit.

3. Post Kontraktual

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang. Beberapa hal yang dilakukan konsumen dan diketahui oleh bank pemberi kredit dalam fase post kontraktual antara lain :

- i) Peyerahan tanah dan bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen dengan menandatangani berita acara serah terima
- ii) Sebelum menandatangani berita acara serah terima, konsumen dan bank pemberi kredit harus mencocokkan kembali keadaan rumah yang diperjanjikan, apakah sudah sesuai ukuran tanah dan bangunan rumah, spesifikasi bangunan yang digunakan
- iii) Penyerahan sertifikat ketika konsumen telah melunasi kredit yang diberikan oleh bank pemberi kredit.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁸

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan adalah untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empiris memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.²⁰

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Universitas Indonesi, Jakrta, 1986, hlm 6

¹⁹ Sutrisno Hadi, *Metode Rresearch*, jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hlm 4

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 36

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang ada di masyarakat untuk diteliti dan hasil penelitian yang diperoleh dihubungkan dengan aspek-aspek hukumnya.²¹

Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder.²²

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.²³

B. Jenis Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, agar dapat

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam praktek*, sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm 15

²² Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal.4

²³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal.9

membantu dalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.

Dalam penelitian ini, penulis dapat menganalisa dan menyusun data yang telah terkumpul yang diharapkan dapat memberikan gambaran atau realita mengenai pelaksanaan perjanjian antara bank dengan developer, bank dengan debitur/konsumen, developer dengan konsumen, di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang. Kemudian dari gambaran tersebut akan dianalisa untuk pemecahan masalah yang timbul.

C. Populasi

Pengertian populasi adalah keseluruhan objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti.

Dalam penelitian ini, yang menjadi Populasi adalah PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang dan para konsumen pembeli rumah dari developer yang merupakan nasabah dari PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang , juga para developer yang telah bekerjasama dengan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang , karena mereka dianggap mengetahui lebih banyak mengenai permasalahan yang akan diteliti.

D. PENENTUAN SAMPEL

Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik Purpose Sampling, artinya penarikan sampel dengan cara mengambil objek didasarkan pada tujuan tertentu, yaitu :

- a) 2 orang karyawan bagian kredit dari PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang
- b) 2 orang debitur yang mengambil kredit pemilikan rumah di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang
- c) 2 Developer yang telah menjalin kerjasama dengan PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.yani Semarang (PT.Fasat dan PT.Duta Bangun Utama)

E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut.²⁴

- a) Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat oleh pihak pertama. Data primer diperoleh dengan metode :
 - Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada karyawan bagian kredit Bank tersebut di atas dan Notaris yang membuat Akta jual beli pada PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang, sebagai responden di objek penelitian
 - Metode angket/questioner, yaitu suatu pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan kepada responden
- b) Data Sekunder, yaitu data yang secara tidak langsung diperoleh dari sumbernya, tetapi melalui pihak kedua. Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara :

²⁴ Ronny Hanityo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 34

- i) Riset Kepustakaan, yaitu : membaca buku-buku atau literatur-literatur sehubungan dengan teori perkreditan, hukum perjanjian dan hukum kenotariatan. Dan juga membaca baik majalah, jurnal, artikel media massa maupun berbagai bahan bacaan termasuk bahan kuliah dan kepustakaan lainnya.
- ii) Dokumentasi, yaitu data yang diperoleh langsung dari laporan yang dimiliki oleh Kantor Bank Niaga Semarang A.yani, data yang diperoleh antara lain :
 - Akta Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan
 - Daftar nama-nama debitur kredit pemilikan rumah
 - Daftar nama-nama developer yang telah kerjasama
 - Perjanjian Kerjasama antara Developer dengan Bank Niaga Semarang A.yani

F. ANALISIS DATA

Analisis data yang dilakukan menggunakan metode *analisis deskriptif kualitatif*, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar belakang dari individu tersebut secara holistic (utuh). Jadi dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau institusi ke dalam variable atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang PT.Bank Niaga, Tbk

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan nasional selalu ditandai dengan adanya berbagai penyempurnaan dalam kebijakan yang dituangkan dalam paket deregulasi. Deregulasi perbankan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan pada dasarnya mempunyai tujuan untuk menciptakan suatu tatanan perbankan nasional yang sehat sekaligus kuat. Hal tersebut diperlukan agar perbankan nasional dapat tumbuh dan berkembang dengan efisien dan efektif.

Dalam memasuki era deregulasi yang terus berlanjut tentunya telah banyak perubahan yang terjadi dalam sistem perbankan nasional. Perubahan yang terjadi baik sebagai akibat faktor eksternal maupun internal pada akhirnya menjadi alat seleksi secara alamiah bagi kalangan perbankan nasional. Hal ini terbukti di saat krisis ekonomi terjadi dimana bank yang memang tidak dikelola secara profesional dan hati-hati terpaksa harus dilikuidasi, dibekukan atau diambil alih.

Sejak Indonesia dilanda krisis moneter pada thn 1998 dan kemudian diikuti dengan krisis ekonomi yang berkepanjangan, perbankan nasional menghadapi problema yang tidak ringan. Dalam krisis perekonomian yang berkembang menjadi krisis multi dimensional ini, perbankanlah yang menderita paling parah, PT.Bank Niaga,Tbk juga mengalami hal yang dialami oleh seluruh perbankan nasional.

PT.Bank Niaga,Tbk mengalami masa-masa sulit pada periode tahun 1998 sampai tahun 2002, dalam buku “Bank Niaga Pantang Menyerah Didera Krisis” disebutkan Tahapan Restruktisasi Bank Niaga adalah :

- Tahun 1998 : Bank Indoensia memberitahukan bahwa Bank Niaga termasuk Bank yang wajib ikut program rekapitulai, dengan kewajiban untuk menyetor modal minimal 20% dari jumlah yang dibutuhkan untuk mencapai CAR 4%.
- Tahun 1999 : Pemegang saham Bank Niaga tidak sanggup menyetor modal minimal 20% dari jumlah yang dibutuhkan untuk mencapai CAR 4%, yang mengakibatkan Bank Niaga untuk sementara waktu diambil alih oleh pemerintah (Bank Niaga menjadi bank BTO/Bank Take Over).
- Tahun 2002 : Commerce Asset Holding Berhard (CAHB) dari Malaysia dinyatakan sebagai pemenang dalam divestasi Bank Niaga, dan sejak saat itu kepemilikan saham Bank Niaga dimiliki oleh CAHB lebih dari 50%.

PT.Bank Niaga,Tbk mempunyai lebih dari 200 cabang yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia, segmen yang diambil adalah Commercial untuk kebutuhan perusahaan-perusahaan dan Consumer untuk kebutuhan individu/perorangan. Cabang A.Yani di Semarang adalah salah satu dari segmen consumer, yang lebih fokus pada pemberian kredit untuk produk Niaga Kredit Rumah (NKR), Niaga Kredit Mobil (NKM) dan Kredit Serba Guna (KSG).

Pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2005 peningkatan kredit untuk perumahan sangat tinggi, yang paling banyak adalah pembelian rumah melalui developer.

B. Gambaran Umum tentang Pelaksanaan Perjanjian antara PT.Bank Niaga, Tbk dengan Developer

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD'1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Disamping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrument terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.

Bertitik tolak dari hal tersebut maka pembangunan perumahan dan pemukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditujukan untuk :

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasida dan teratur

- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional
- Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya.

Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan, kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, tantangan masalah perumahan ini memang tidak sederhana, memang telah ada Political Will dari pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh perum perumnas. Pemerintah juga telah memberi subsidi selisih bunga untuk kredit pemilikan RS/RSS melalui Bank Tabungan Negara di seluruh daerah di Indonesia.

Walaupun demikian laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah, oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan rumah (developer) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Kota Semarang, merupakan salah satu daerah yang menjadi sasaran developer untuk membangun perumahan, Kota Semarang dengan luas wilayah

373,67 km² dan berpenduduk 1.406.233, dengan jumlah rumah tangga 367.200, secara geografis memang sangat potensial untuk didirikan lokasi perumahan.²⁵

Hasil sensus Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang tahun 2004 terhadap realisasi kumulatif pembangunan perumahan oleh pengembang swasta melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara di Kota Semarang sebanyak 111 dan non perum perumnas sebanyak 854.

Dengan kebutuhan perumahan yang sangat tinggi dari masyarakat, para developer berlomba-lomba untuk membuat perumahan yang diminati oleh masyarakat, developer dapat membuat perumahan dengan segmentasi menengah keatas ataupun menengah kebawah dan dengan leluasa memilih bank-bank swasta yang dapat diajak kerjasama dalam hal pembiayaan pembelian rumah (KPR).

PT. Bank Niaga, Tbk, sejak tahun 2004 fokus pada pembiayaan untuk pembelian rumah baru dan bekerjasama dengan developer-developer yang memenuhi kriteria yang telah ditentukan oleh PT.Bank Niaga. Pada prinsipnya para developer yang telah menandatangani Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU), maka developer tersebut berhak mengajukan konsumen yang akan membeli rumah, sebelum bank memberi fasilitas kredit pada konsumen tersebut, bank juga berhak untuk menolak bila calon debitur tersebut tidak sesuai dengan aturan-aturan yang ada.

Pada tahun 2004 posisi bulan maret, diselenggarakan pameran REI Expo'2004 di Semarang dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang sebagai salah satu penyelenggara acara tersebut, dalam acara tersebut banyak

²⁵ Katalog BPS, Jawa Tengah Dalam Angka 2005, Bappeda dan BPS Propinsi Jateng, 2005

sekali developer yang berminat untuk bekerjasama dengan Bank Niaga, khususnya dicabang A.Yani Semarang.

Sebelum Bank menentukan apakah developer tersebut dapat memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Bank, bank akan melakukan *visibility* dengan cara :

- Lokasi perumahan marketable dengan site plan sesuai tata kota
- Tidak termasuk Daftar Hitam Bank Indonesia (DHBI), Daftar Kredit Macet Bank Indonesia (DKMBI), daftar problem loan bank lain
- Pengalaman developer minimal 3 tahun (sudah menyelesaikan 1 proyek)
- Infra struktur memadai
- Dilengkapi foto proyek, kelayakan harga (sesuai spesifikasi bangunan)
- Terdapat IMB Induk
- Uang Muka (DP) lunas dengan bukti yang akurat
- Bangunan siap huni/ surat pernyataan dari debitur bahwa setuju realisasi walaupun rumah belum selesai.

Bila developer tersebut telah memenuhi kriteria yang ditentukan Bank, maka dibuat suatu perjanjian kerjasama (PKS/MOU) antara bank dengan developer, dan developer akan menjadi *approved developer* PT.Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang.

Perjanjian kerjasama (PKS/MOU) yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

Aspek legal dari berbagai bentuk kerjasama dengan developer, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan , antara lain :

- Status subyek hukum developer
 - 1) Badan hukum / badan usaha
 - 2) Perorangan /perusahaan perorangan
- Perizinan sebagai developer
 - 1) SP3L (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan)
 - 2) SIPPT (Surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah)
 - 3) IP (ijin Pendahuluan)
 - 4) IMB (ijin Mendirikan Bangunan)
- Status Tanah
 - 1) Hak Guna Bangunan (HGB)
 - 2) Hak Milik (HM)
 - 3) Hak Pakai atas tanah Negara (HP)
 - 4) Hak Pengelolaan (HPL)

C. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bank Niaga dengan Developer Aproved

Setelah visibility untuk developer telah dilakukan dan developer yang dimaksud masuk dalam kriteria yang ditentukan oleh Bank, developer tersebut

akan melaksanakan penandatanganan Perjanjian Kerjasama (PKS/MOU) dengan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang.

Menurut Endang Susanti, AM pihak Bank Niaga sangat ketat dalam memilih developer yang diaproved untuk bekerja sama. Berbagai kriteria dan pertimbangan tidak semata-mata hanya konsistensi developer saja melainkan juga dipertimbangkan tentang perilaku developer pada kerjasama dengan bank lain. Bank Niaga mempertimbangkan rekomendasi dari bank lain yang telah melakukan kerjasama dengan developer.²⁶

Pada pelaksanaan perjanjian kerja sama, menjadi pihak pertama adalah developer. Hal ini disebabkan pihak developer yang meminta kepada pihak kedua untuk membiayai pembelian rumah oleh konsumennya. Pada perjanjian ini Bank Niaga akan memberikan jangka waktu pinjaman dengan jangka waktu maksimal adalah 20 (dua puluh) tahun untuk pembelian rumah tinggal, 10 (sepuluh) tahun untuk ruko. Selain itu juga persyaratan yang ditentukan oleh Bank Niaga dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Besarnya pembiayaan oleh bank adalah 80% (delapan puluh)dari harga jual ditambah dengan ppn untuk rumah tinggal, 70% (tujuh puluh) untuk ruko
- 2) Realisasi KPR bila apabila rumah siap huni dan uang muka telah lunas
- 3) Pembiayaan hanya untuk tanah yang bersertifikat induk atas nama developer

²⁶ Endang Susanti, Wawancara Pribadi. AM. Assistant Manager Sales Lending Mortgage Bank Niaga Cabang A. Yani tanggal 12 Juli 2006

- 4) Pembelian tanah dan bangunan harus balik nama atas nama pembeli/debitur, atau istri/suami atau anak kandung
- 5) Pembeli/debitur wajib mengasuransikan objek jaminan pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pihak kedua
- 6) Pihak kedua mempunyai hak untuk melakukan evaluasi atas jumlah kredit yang diberikan maupun persyaratan kredit
- 7) Bilamana pihak kedua menilai bahwa pelanggaran pihak pertama melebihi 5% dari total dokumen yang menyimpang yang wajib diserahkan, maka untuk sementara kerjasama ini dihentikan sampai ketentuan dipenuhi ²⁷

Pada perjanjian kerja sama ini adapun kewajiban yang dimiliki oleh developer adalah sebagai berikut :

- 1) Setiap realisasi KPR maka pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan kepada Bank Niaga :
 - a. Surat pernyataan pengurusan pemisahan dan balik nama atas tanah dan bangunan atas nama pembeli/debitur yang dikeluarkan oleh pihak pertama
 - b. Kesemuanya harus diserahkan kepada pihak kedua pada saat ditandatanganinya perjanjian kredit atau pengakuan hutang antara pihak kedua dengan pembeli/debitur
 - c. Berita acara serah terima rumah/ruko yang ditandatangani pembeli/debitur dan atau surat pemberitahuan atas serah terima

²⁷ Akte Perjanjian Kerja Sama Pembiayaan Rumah Bank Niaga dengan Developer

rumah/ruko kesemuanya hanya dilakukan bilamana rumah/ruko dalam keadaan siap huni

2) Pihak developer dengan ini menjamin sepenuhnya dan menyatakan kepada pihak bank :

- a. Untuk menyerahkan kepada pihak bank atas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pengakuan Hutang/perjanjian kredit antara pembeli dan bank
- b. Untuk mengurus pemisahan dan menyelesaikan balik nama atas tanah dan bangunan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, pengakuan hutang/perjanjian kredit anatar pembeli dan bank, serta menyerahkan sertifikat atas nama pembeli kepada bank
- c. Tanah berikut bangunan rumah/tanah berikut bangunan yang dijual kepada pembeli/debitur adalah benar hak penuh pihak developer sendiri tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak apapaun juga, belum pernah dijual, dipindahtangankan, disewakan/dioperkan haknya atau dijaminkan haknya dengan cara apapaun juga kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis pihak bank, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa, dan juga tidak dikenai sitaan
- d. Bahwa selama sertifikat induk atas nama pihak developer belum dilakukan pemisahan dan sertifikat hasil pemisahan belum terbit atas

nama pembeli/debitur sehingga masa berlaku SKMHT tersebut diatas akan menjadi lewat waktu atau gugur, pihak developer dengan ini tidak dapat ditarik kembali tanpa syarat, menyatakan bersedia untuk menghadirkan kembali pembeli/debitur untuk menandatangani SKMHT dihadapan notaris/PPAT , dan biaya-biaya yang timbul atas beban pihak developer

- e. Tanpa mengurangi maksud dan ketentuan lain dalam perjanjian ini, selama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikat atas nama pembeli/debitur belum diserahkan kepada pihak bank dan belum dilakukan penandatanganan APHT untuk kepentingan bank, terdapat keadaan apabila pembeli/debitur:
 - o Menunggak kewajiban angsuran pinjaman sebanyak 3 (tiga) ulan berturut-turut atau lalai memenuhi kewajiban pembelai/debitur berdasarkan perjanjian kredit maka pihak developer wajib melunasi/membayar tunggakan tersebut berikut denda keterlambatan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah pihak developer menerima surat dari pihak bank
 - o Bilamana setelah pihak developer melunasi tersebut, ternyata pembeli/debitur dapat melanjutkan pembayaran atau pelunasan angsuran pada bulan berikutnya, maka pihak bank dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak pelunasan oleh pembeli/debitur tersebut, wajib menyetorkan kerening pihak developer sebesar jumlah yang telah dilunasi oleh pihak developer,

namu bilamana dalam bulan berikutnya pembeli/debitur tetap tidak dapat melunasi kewajibannya maka pihak developer wajib melunasi seluruh hutang pembeli/debitur kepada pihak bank berikut bunga, denda dan biaya-biaya lain yang terhutang berdasarkan ketentuan dalam perjanjian kredit ²⁸

Sedangkan hak dan kewajiban Bank Niaga sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut adalah :

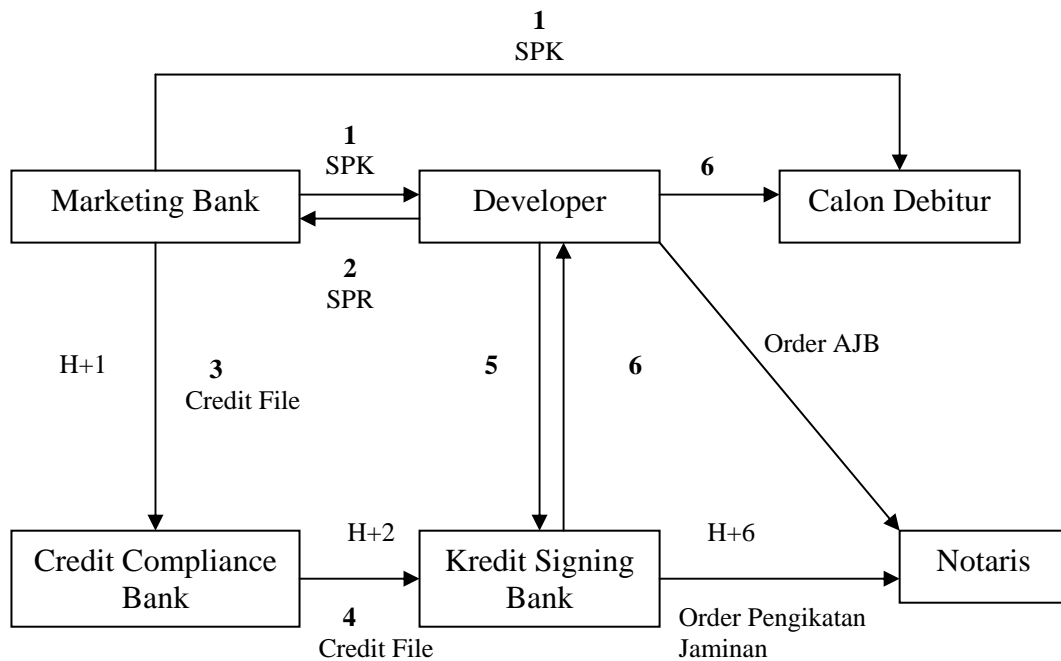
- a. Pihak bank berhak seaktu-waktu sebelum perjanjian kredit dan Akta Jual Beli ditandatangani untuk merubah plafond fasilitas kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 perjanjian ini
- b. Pihak bank berkewajiban untuk melakukan evaluasi atas diri pembeli/debitur
- c. Pihak bank berkewajiban pula untuk melakukan evaluasi terhadap jaminan yang diserahkan dengan baik dan layak oleh pihak developer, serta harus memenuhi yang ditentukan pihak bank²⁹

Untuk mengajukan kredit rumah, prosedur yang harus dijalani oleh Developer adalah sebagai berikut :

²⁸ Akte Perjanjian Jual Beli Rumah Bank Niaga dengan Developer

²⁹ Akte Perjanjian Jual Beli Rumah Bank Niaga dengan Developer

Gambar 1.
Skema Prosedur Proses Kredit Rumah Bagi Developer



Keterangan Alur Proses :

- 1) Petugas marketing bank mengirimkan Surat Persetujuan Kredit (SPK) kepada calon debitur dan developer. Format SPK telah lengkap mencakup informasi :
 - Data dokumen-dokumen yang harus dilengkapi debitur
 - Total biaya dan perincian yang harus disediakan di rekening debitur
- 2) Pihak developer mengirimkan copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) dan konfirmasi kepada bagian marketing Bank perihal kelengkapan dokumen dan biaya sudah dibayarkan

- 3) Selanjutnya developer menginformasikan rencana akad kredit kepada bagian kredit signing bank
- 4) Bila dokumen-dokumen telah lengkap dan biaya-biaya sudah disiapkan, bagian marketing bank mengirimkan Credit File kepada bagian Credit Compliance bank untuk dilakukan review
- 5) Setelah bagian Credit File Bank memenuhi persyaratan (Comply), Credit Compliance bank mengirimkan Credit File ke bagian Credit Signing bank
- 6) Pihak developer menginformasikan kepada bagian signing bank dan notaris (developer/bank) untuk debitur yang telah siap dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
- 7) Penjadwalan akad kredit ditentukan oleh pihak developer, kemudian petugas credit signing bank akan memberitahukan ke developer perihal kesiapan data yang akan dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
- 8) Developer memberikan pemberitahuan kepada calon debitur dan petugas credit signing bank untuk kepastian jadwal waktu dan tempat pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan
- 9) Setelah pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan, petugas credit signing bank harus memastikan dokumen-dokumen yang disyaratkan untuk pencairan kredit telah tersedia meliputi :
 - Covernote notaris pengurusan dokumen jaminan dan pengikatan jaminan
 - Kwitansi pembayaran biaya noataris
 - Instruksi transfer dana dari developer

- Covernote developer untuk IMB
- Kwitansi uang muka lunas dari developer

Adanya prosedur tersebut dapat mempermudah bagi developer untuk mengajukan kredit pembelian rumah kepada Bank Niaga. Bank Niaga menetapkan prosedur standar dalam pengajuan kredit dengan harapan akan mudah dilengkapi oleh developer sehingga kerjasama kredit dapat terealisasi. Setiap developer dapat mengajukan sesuai dengan keinginan developer atas konsumennya dalam pembelian rumah miliknya. Bagi Bank Niaga sendiri, pengajuan dari developer akan dikaji ulang sebelum terealisasinya perjanjian tersebut.³⁰

D. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Pada Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Bank Niaga dengan Developer Aproved

Pada pelaksanaannya, perjanjian tersebut seringkali mengalami hambatan. Menurut Nismawati, P, SM kendala yang sering terjadi terutama setelah perjanjian tersebut berjalan. Hambatan tersebut adalah :³¹

1. Developer kurang bertanggung jawab kepada konsumennya dimana fasilitas yang disediakan oleh developer tidak sesuai dengan yang dijanjikan.
2. Adanya sengketa antara konsumen dengan developer yang berdampak merugikan Bank Niaga.
3. Developer tidak bertanggung jawab atas tunggakan yang dilakukan oleh konsumennya sesuai dengan perjanjian yang ada.

³⁰ Nismawati, Wawancara Pribadi, SM. Sub Manager Credam Head Consumer Bank Niaga A. Yani tanggal 14 Juli 2006

³¹ Nismawati, Wawancara Pribadi, SM. Sub Manager Credam Head Consumer Bank Niaga A. Yani tanggal 14 Juli 2006

Akibat dari adanya ulah developer yang kurang bertanggung jawab terhadap pemenuhan kewajibannya terhadap konsumen berakibat pada mangkirnya konsumen tersebut untuk membayar angsuran rumah kepada Bank Niaga. Hal senada diungkapkan oleh salah seorang konsumen Bank Niaga yang mengatakan bahwa salah satu aksi protes konsumen adalah tidak membayar angsuran, karena dengan tidak ada jalan lain untuk meminta haknya kepada developer jika tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan.³²

Hal tersebut tentunya sangat merugikan pihak Bank Niaga dimana adanya kemacetan kredit pada pembelian rumah akibat dari ulah developer mengakibatkan perputaran uang milik Bank Niaga menjadi terhambat dan jelas merugikan Bank Niaga. Adanya kasus ini tidak dapat dipungkiri oleh Bank Niaga dan pihak Bank Niaga juga tidak dapat menyalahkan konsumen sebagai nasabahnya.

Menurut Endang Susanti, pihak Bank Niaga menjadi serba salah dengan adanya hambatan tersebut dimana Bank Niaga tidak memiliki kekuatan yuridis untuk menuntut Developer agar memenuhi tanggung jawabnya kepada konsumen. Hal ini disebabkan Bank Niaga tidak mengetahui perjanjian yang terjadi antara Konsumen dengan Developer.³³

Konsekuensi bagi developer atas kasus ini adalah harus menyelesaikan tuntutan konsumen sesuai dengan tuntutan konsumen. Adanya pemenuhan tuntutan konsumen tentunya berdampak pada ketaatan konsumen dalam

³² Sasongko Dewanto, Wawancara Pribadi. Konsumen Developer PT. Fasat Indonusa tanggal 8 Juli 2006.

³³ Endang Susanti, Wawancara Pribadi. AM. Assistant Manager Sales Lending Mortgage Bank Niaga Cabang A. Yani tanggal 12 Juli 2006

membayar karena merupakan kewajiban developer untuk memenuhi keinginan konsumen atas fasilitas yang diberikan kepada konsumennya.³⁴

Pihak developer sendiri dalam menjual rumah tentunya akan memberikan garansi kepada konsumennya seperti kondisi atap, kerusakan fasilitas rumah, kondisi bangunan dan kualitas bangunan itu sendiri. Sebelum memberikannya kepada konsumen, terlebih dahulu konsumen diberi kebebasan untuk memilih dan menilai rumah yang akan dimilikinya, jadi setiap adanya fasilitas yang tidak sesuai biasanya jarang terjadi dan jika terjadi itu merupakan akibat dari penyusutan bangunan oleh cuaca maupun kondisi alam serta pengembangan bangunan oleh konsumen yang tidak sesuai dengan anjuran developer.³⁵

Kerusakan yang biasanya terjadi adalah kebocoran atap dan kerusakan pada daya tahan tembok rumah yang mudah hancur semennya. Setiap kerusakan yang terjadi pada masa garansi, developer berkewajiban untuk memperbaikinya sehingga konsumen merasa tidak dirugikan dalam melakukan pembelian rumah pada developer. Jika ada developer yang kurang bertanggung jawab akan kewajiban ini tentunya pihak Bank Niaga tidak dapat berbuat banyak karena masalah ini merupakan bukan masalah perjanjian yang dilakukan oleh Bank Niaga, melainkan masalah perjanjian antara konsumen dengan developer.³⁶

Adanya penyimpangan perjanjian antara Developer dan Konsumen akan berakibat pada Bank Niaga di mana pihak Bank Niaga menerima dampak protes konsumen dengan tidak melakukan pembayaran angsuran. Pada kejadian ini, pihak Bank Niaga hanya dapat melakukan pengarahan kepada konsumen agar

³⁴ Soetrisno Yuwono, Wawancara Pribadi. Pemilik PT. Andreputra Dutatama tanggal 20 Juli 2006.

³⁵ Ismu Joko, Wawancara Pribadi Pemilik PT. Duta Bangun tanggal 25 Juli 2006

³⁶ Soetrisno Yuwono, Wawancara Pribadi. Pemilik PT. Andreputra Dutatama tanggal 20 Juli 2006.

masalah ini dibicarakan kepada developernya. Hal ini dilakukan karena Bank Niaga tidak memiliki kekuatan hukum serta tidak dapat melakukan tindakan nyata kepada developer untuk menyelesaikan masalah ini.

Adanya kesulitan pihak Bank Niaga dalam melakukan tindakan nyata dengan pihak developer disebabkan dalam perjanjian kerja sama antara Bank Niaga dan Developer tidak adanya pasal yang mengikat untuk dilakukannya tindakan nyata. Pada perjanjian tidak ditetapkan sanksi yang jelas tentang penyimpangan ini, karena sanksi masalah ini hanya bersifat kesepakatan yang tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak tertuang dalam perjanjian.³⁷

Sebagai langkah atau upaya yang kali pertama untuk menyelesaikan kredit macet dalam pembelian rumah, Bank Niaga tidak dapat melakukan penagihan kepada Developer dengan tekanan psikologis menganjurkan untuk menjual barang jaminan atau barang-barang miliknya yang tidak produktif. Hal ini disebabkan developer tidak memberikan jaminan apapun kepada Bank Niaga.

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Niaga hanya meminta pengertian kepada developer agar menyelesaikan permasalahannya dengan konsumennya. Hal ini dilakukan agar konsumen pembeli rumah dapat menjalankan kewajibannya kepada Bank Niaga dengan membayar angsuran rumahnya. Selain itu sanksi lain yang biasanya dilakukannya adalah tidak diberikannya kredit bagi konsumen developer di masa yang akan datang, karena developer dinilai kurang bertanggung jawab kepada konsumennya.³⁸

³⁷ Endang Susanti, Wawancara Pribadi. AM. Assistant Manager Sales Lending Mortgage Bank Niaga Cabang A. Yani tanggal 12 Juli 2006

³⁸ Nismawati, Wawancara Pribadi, SM. Sub Manager Credam Head Consumer Bank Niaga A. Yani tanggal 14 Juli 2006

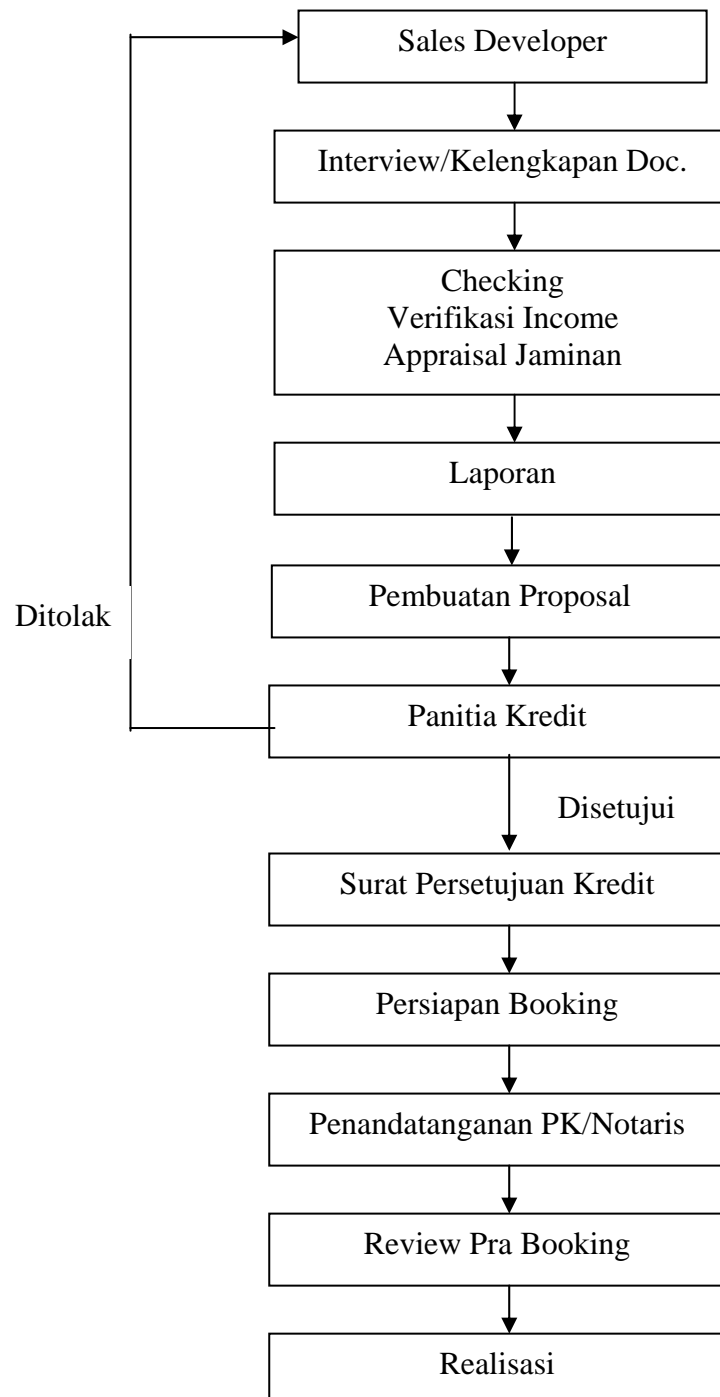
Melihat adanya kasus penyimpangan perjanjian dalam pembelian rumah antara developer dengan Bank Niaga juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Hal ini disebabkan perjanjian yang terjadi merupakan perjanjian alih pembayaran yang tidak terdapat dalam KUH Perdata. Perjanjian yang terjadi antara developer dan Bank Niaga merupakan perjanjian yang tidak dapat mengikat developer karena tidak adanya jaminan fisik dan dasar hukum yang jelas melandasi perjanjian tersebut.

E. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank Niaga dengan Konsumen dalam Pembelian Rumah

Dalam tahun 2004 PT.Bank Niaga,Tbk lebih fokus pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui developer-developer yang telah melakukan kerjasama, sehingga bisnis kredit pemilikan rumah Bank Niaga berkembang sangat pesat, dan diharapkan PT.Bank Niaga,Tbk menjadi penyedia Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terbesar kedua di Indonesia setelah Bank Tabungan Negara.

Developer dapat mengajukan konsumennya kepada Bank Niaga untuk melakukan pengambilan kredit dalam membayar rumah milik developer. Untuk kepentingan ini selanjutnya pembayaran angsuran yang dilakukan oleh konsumen dilakukan kepada Bank Niaga. Secara umum, pada pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen di mana pembayarannya dilakukan oleh Bank Niaga sehingga konsumen menjadi nasabah Bank Niaga dan tidak memiliki hutang kepada developer.

Adapun gambar alur prosedur pengajuan kredit rumah pada Bank Niaga yang harus dilalui oleh konsumen adalah sebagai berikut :

Gambar 2**Skema Prosedur Proses Pengajuan Kredit Rumah Bagi Konsumen**

Dalam transaksi jual beli rumah melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu :

1. Pra Kontraktual

Pada tahap kontraktual ini, persiapan yang dilakukan meliputi kesiapan-kesiapan dokumen baik fisik maupun non fisik yang meliputi :

- a. Keberadaan Lokasi Rumah, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
- b. Identitas Pengembang.
- c. Spesifikasi teknis bangunan, adanya pengecekan terhadap spesifikasi teknis akan membantu konsumen dan bank pemberi kredit di dalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan konsumen.
- d. Pengecekan Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah.
- e. Prasarana dan sarana lingkungan, dengan melakukan pengecekan terhadap tersedianya sarana dan prasarana yang memadai
- f. Harga tanah dan bangunan rumah, pengecekan ini memberikan gambaran kepada konsumen dan bank pemberi kredit, karena hal tersebut berhubungan dengan berapa besar jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada konsumen oleh bank pemberi kredit.

2. Kontraktual

Pada tahap kontraktual dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh developer dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pada saat konsumen menyetujui harga rumah berikut tanah untuk dibelinya, selanjutnya konsumen melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR) dengan prosedur yang telah ditentukan oleh PT. Bank Niaga Tbk Cabang Ahmad Yani.

3. Post Kontraktual

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang. Beberapa hal yang dilakukan konsumen dan diketahui oleh bank pemberi kredit dalam fase post kontraktual antara lain :

- a. Peyerahan tanah dan bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen dengan menandatangani berita acara serah terima
- b. Sebelum menandatangani berita acara serah terima, konsumen dan bank pemberi kredit harus mencocokkan kembali keadaan rumah yang diperjanjikan, apakah sudah sesuai ukuran tanah dan bangunan rumah, spesifikasi bangunan yang digunakan
- c. Penyerahan sertifikat ketika konsumen telah melunasi kredit yang diberikan oleh bank pemberi kredit.

Pada pelaksanaan perjanjian kredit rumah dimungkinkan terjadinya kredit macet, maka langkah selanjutnya adalah bagaimana kredit macet tersebut dapat diselesaikan atau kredit yang macet tersebut dapat dikembalikan oleh penerima kredit pada masa tertentu. Sehingga kredit yang tadinya dikatakan macet tersebut dapat diselesaikan dengan baik oleh debitur dan likuiditas bank tersebut juga akan tetap terjamin.

Dengan demikian, nama baik penerima kredit atau debitur maupun pihak bank akan tetap terjaga, sehingga tidak akan mempengaruhi kelangsungan hidup (usaha) dari bank tersebut maupun kredibilitas dari debitur itu sendiri. Biasanya hambatan yang dijumpai dalam menangani kredit macet menurut Endang Susanti, Assistant manager Sales Lending Mortgage Bank Niaga Cabang Ahmad Yani, dinyatakan bahwa hambatan dalam penyelesaian kredit macet antara lain adalah:³⁹

a. Apabila nasabah mengalami konflik dengan developer ;

Biasanya dalam penyelesaian kredit macet hambatan yang paling kentara dan sulit untuk dipecahkan adalah apabila debitur mengalami konflik dengan developer. Konflik tersebut biasanya disebabkan tidak sesuai fasilitas yang diberikan oleh developer berdasarkan perjanjian jual beli rumah antara developer dan konsumen. Sebagai akibat kejadian ini, konsumen melakukan pemogokan dengan tidak membayar angsuran kepada Bank Niaga

b. Apabila debitur mengalami situasi yang menyebabkan tidak dapat membayar angsuran

Salah satu penyebab terjadinya kredit macet adalah apabila debitur mengalami suatu musibah sehingga tidak dapat membayar angsurannya. Kondisi tersebut misalnya debitur sakit atau mengalami kerugian dalam usahanya.

³⁹ Endang Susanti, Wawancara Pribadi. AM. Assistant Manager Sales Lending Mortgage Bank Niaga Cabang A. Yani tanggal 12 Juli 2006

- c. Debitur meninggal dunia, dan ahli waris tidak mampu membayar kewajiban debitur ; Apabila debitur meninggal dunia dan pinjaman yang diterima tidak diasuransikan, maka akan berdampak pada kredit macet juga. Hal ini dimungkinkan apabila ahli waris dari debitur tersebut tidak mampu untuk membayar utang yang ditinggalkan oleh debitur tersebut. Dapat juga dimungkinkan karena karakter dari ahli waris yang memang tidak mau menyelesaikan kredit macet tersebut.

Selanjutnya indikasi kredit macet dilihat dari catatan yang ada pada bank mengenai debitur antara lain :

- a. Kemampuan debitur memenuhi kewajiban terhadap bank seperti pembayaran bunga kredit, kelancaran membayar cicilan dan lain-lain ;
- b. Developer yang memiliki perjanjian jual beli rumah dengan debitur adalah developer yang kurang bertanggung jawab terhadap konsumennya

Hambatan-hambatan penyelesaian kredit sebagaimana tersebut di atas, pada dasarnya dapat diselesaikan dengan berbagai cara, sehingga hambatan tersebut tidak akan mengurangi kinerja dari bank tersebut. Kelaziman atau kebiasaan di dalam mekanisme perbankan tentang cara penanganan penyelamatan kredit macet, dapat ditempuh dengan dua macam solusi, yaitu : Bargaining (Tawar Menawar) dan Sue-Litigation (Berperkara).

Dalam mencari solution, lewat Bargaining, maka akan ditempuh antara lain lewat : Restructuring (penataan kembali syarat dari kredit), Recheduling (Penjadualan kembali pembayaran) atau Reconditioning (perubahan sebagian atau keseluruhan syarat kredit). Kemudian jika ditempuh melewati beracara perkara, maka dapat diselesaikan lewat Arbitrase atau berperkara Perdata.

Dalam menyelesaikan kredit perumahan yang macet, Bank Niaga disarankan untuk melakukan pola 3-R, yaitu *Rescheduling*, *Resturcturing* ataupun *Reconditioning*. Namun dalam realitanya, pola penyelesaian semacam itu ternyata kurang dapat dilaksanakan, hal ini karena kredit perumahan macet/bermasalah sesungguhnya terjadi akibat adanya tidak sesuainya hak yang seharusnya diperoleh konsumen atau disebabkan karena kondisi debitur yang memang tidak memungkinkan untuk membayar angsuran.

Penyelesaian dalam kredit macet yang dilakukan sendiri oleh Bank Niaga adalah melakukan penagihan debitur dengan tekanan psikologis menganjurkan untuk menjual barang jaminan atau barang-barang miliknya yang tidak produktif. Seperti yang diungkapkan oleh Heri Kusmanto, Bank Niaga biasanya melakukan penagihan ke rumah nasabah dan memberikan solusi yang bagi nasabahnya untuk dapat lembali mengangsur pinjamannya.⁴⁰

Selain dilakukannya penagihan langsung, biasanya Bank Niaga juga memberikan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur untuk membayar angsuran yang belum dilakukan debitur. Surat pemberitahuan ini biasanya datang ke ruma debitur jika debitur belum membayar angsuran wajibnya selama 7 hari setelah waktu jatuh tempo pembayaran. Adanya surat pemberitahuan ini menjadi sebuah perigatan kepada debitur untuk segera melakukan pembayaran atas angsurannya.⁴¹

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Niaga dalam penyelesaian kredit perumahan yang macet memiliki beberapa tingkatan. Bank Niaga tidak akan melakukan tindakan nyata yang terlalu keras kepada debitur karena akan

⁴⁰ Wawancara dengan Heri Kusmanto. Konsumen PT. Andreputra Dutatama tanggal 27 Juli 2006

⁴¹ Wawancara dengan Sasongko Dewanto. Konsumen PT. Duta Bangun tanggal 23 Juli 2006

berdampak akan merugikan debitur. Bank Niaga memiliki prosedur yang bertahap dimana pada awal terjadinya kemacetan kredit perumahan adalah memberikan surat tegoran, penagihan langsung sampai dengan penarikan jaminan.⁴²

Adanya kredit yang macet memberikan dampak bagi Bank Niaga yaitu terhambatnya Bank Niaga tersebut mendapatkan alat likuid karena dengan adanya kredit macet berarti uang kas yang dimiliki oleh Bank Niaga menjadi berkurang sehingga menghambat terjadinya perputaran uang.

Dengan adanya solusi-solusi tersebut di atas, maka diharapkan permasalahan kredit perumahan yang mengalami kemacetan yang ada di Bank Niaga akan dapat teratasi dengan baik, sehingga likuiditas bank akan dapat terjamin.⁴³

⁴² Nismawati, Wawancara Pribadi, SM. Sub Manager Credam Head Consumer Bank Niaga A. Yani tanggal 14 Juli 2006

⁴³ Nismawati, Wawancara Pribadi, SM. Sub Manager Credam Head Consumer Bank Niaga A. Yani tanggal 14 Juli 2006

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian kerjasama antara developer dengan Bank Niaga, memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga sebagai pihak kedua yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah :
 - a. Tidak adanya dasar hukum yang jelas terhadap perjanjian tersebut, sehingga perjanjian yang dimiliki tidak memiliki kekuatan hukum jika terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh pihak Developer.
 - b. Tidak adanya jaminan fisik dari developer kepada Bank Niaga, sehingga apabila terjadi penyimpangan tidak dapat dilakukannya sangsi nyata kepada pihak developer.
 - c. Perjanjian yang terjadi merupakan perjanjian secara tidak langsung di mana developer hanya sebagai perantara antara konsumennya dengan Bank Niaga, sehingga jika terjadi penyimpangan hanya berakibat secara nyata kepada Bank Niaga.
2. Pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank Niaga dengan Konsumen memiliki beberapa kelemahan yang dapat merugikan pihak Bank Niaga

sebagai pihak pemberi dana yang menanggung biaya atas pembelian rumah. Kelemahan tersebut adalah :

- a. Adanya dampak secara tidak langsung pada perjanjian yang dilakukan oleh konsumen dan Bank Niaga dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer.
- b. Kurang kuatnya dasar hukum yang melandasi perjanjian tersebut terutama jika terjadi kemacetan angsuran kredit yang disebabkan oleh developer.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Perlu adanya kekuatan hukum yang dapat mengikat developer sehingga developer tidak akan berani melakukan penyimpangan perjanjian yang telah dilakukan dengan pihak Bank Niaga.
2. Perlu adanya jaminan aset fisik milik developer sebagai jaminan atas perjanjian yang disepakati. Sehingga jika terjadi penyimpangan oleh pihak developer, Bank Niaga memiliki kekuatan untuk menekan developer.
3. Pada pelaksanaan perjanjian antara Bank Niaga dengan konsumen diperlukan kesepakatan bersama apabila terjadi kemacetan dalam pembayarn angsuran. Kesepakatan yang disetujui tidak memberatkan

pihak konsumen sehingga konsumen dapat menyampaikan keberatannya dengan kesepakatan tersebut.

4. Perlu adanya komunikasi yang terjalin antara konsumen dan Bank Niaga sehingga setiap hambatan yang dialami oleh konsumen dapat diterima oleh Bank Niaga dan dapat dicarikan pemecahan yang terbaik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ali, A.Hasyumi, 1998, Dasar-dasar Operasional Bank, Bina Aksara, Jakarta
- Anwari, Achmad, 1983, Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit, Bina Aksara, Jakarta
- Arikanto, Suharsini, 1996, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Renika Cipta, Cetakan kesepuluh, Jakarta
- Badrulzaman, Mariam Darus, 1978, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung
- Badrulzaman, Mariam Darus, 1989, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung
- Badrulzaman, Mariam Darus, 1994, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Cetakan 1, Jakarta
- Budihardjo, 1992, Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Alumni, Bandung
- Djumhana, Muhammad, 2000, Hukum Perbankan di Indonesia, PT.Citra Aditya, Bandung
- Fuady, Munir, 1999, Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Citra Aditya, Bandung
- Fuady, Munir, 2003, Hukum Kontrak, Buku Kedua, Citra Aditya, Bandung
- Laut Timbang, 2002, Suatu Kajian Tentang Klausula Eksensorasi Dalam Perjanjian Kredit Bank, Universitas Sumatra Utara
- Mertokusumo, Sudikno, 1986, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Liberty, Yojakarta
- Moelong, L, J, 1990, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Nasution, AZ, 1995, Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Patrik, Purwahid, 1988, Hukum Perdata II- Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang, Jilid I, Semarang
- Salim, 2003, Hukum Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta
- Satrio, J, 1995, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjia, Buku I, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung
- Setiawan, R, 1979, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung
- Shofie, Y, 2000, Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sidharta, 2000, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Grasindo, Jakarta
- Simorangkir, OP, 1983, Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan, Cetakan ke-4, Yograt, Jakarta
- Sinungan, Muchdarsyah, 2001, Uang dan Bank, Cetakan ketiga, Jakarta
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta
- Sjahroni, A. Wahab, 1997, Perjanjian Kredit Bank, Erlangga, Jakarta
- Soemitro, Rony Hanityo, 1988, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta

- Subekti, 1991, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta
- Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh, Citra Adhitya Bakti, Bandung
- Supramono, Gatot, 1996, Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Untung, H.Budi, 2000, Kredit Perbankan di Indonesia, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Widjaja, G dan Yani, A, 2001, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

B. Perundang-undangan

- Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTSM/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Indonesia
- Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan, 1998, Pustaka Tinta Mas, Surabaya
- Undang-Undang No 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang-Undang No 8 Tahun 1992, tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Republik Indonesia No 23 Tahun 1999 dan No 24 tentang Bank Indonesia, 1999, CV.Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta

C. Makalah/ Surat Kabar/ Majalah

- Panggabean, Henry P, 1992, Berbagai Masalah Yuridis yang di hadapi Perbankan Mengamankan Pengembalian Kredit yang disalurkanannya, Majalah Varia Peradilan no. 80/1992